

Staatssecretaris Johan Remkes van Volkshuisvesting wil dat vanaf 2005 minimaal een derde van de nieuwe huizen in Nederland gebouwd wordt in opdracht van particulieren. Gemeenten, projectontwikkelaars en woningcorporaties sputteren tegen. Remkes zet hen echter flink onder druk. Gemeenten die niet meewerken krijgen volgens hem een groot financieel probleem. "Geen zwitsers, geen geld" is zijn motto.

REMKE'S' KRUISTOCHT VOOR MEER VRIJE KAVELS

Ik heb het altijd bijzonder merkwaardig gevonden", zegt staatssecretaris Johan Remkes in zijn ruime werkkamer in Den Haag, "dat er in het Noorden, Oosten en Zuiden van het land relatief veel eigenbouw plaatsvindt, en hier in de Randstad en op Vinex-locaties nauwelijks". Een grafiek in zijn nota 'Mensen, wensen, wonen' geeft de frappante verschillen weer. Terwijl in Friesland bijna 45% van de huizen in opdracht van particulieren gebouwd wordt, schommelen die percentages in de drie westelijke provincies rond de 5%. Het landelijk gemiddelde ligt op 18%, het gemiddelde voor Vinex-locaties, inclusief die buiten de Randstad, op 4%. Vergeleken met andere landen zijn dat lage percentages. In België bijvoorbeeld ligt het gemiddelde op 70%, in Frankrijk op 40%.

Eigenbouw, meer vrije kavels en particulier opdrachtgeverschap, zo legt Remkes uit terwijl hij een zware Van Nelle draait, zijn geen doel op zich.

Remkes:
"Ik wil laten zien
dat het de over-
heid ernst is".



"Het gaat mij om meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de woonconsument. Die krijgt nu niet wat hij graag wil omdat de nieuwbouwmarkt niet vraaggericht is. De woningmarkt anno 2001 lijkt op de automarkt van 1920 toen

Henry Ford nog kon zeggen: Gij kunt iedere kleur auto kopen, mits het zwart is. Op Vinex-locaties, uitzonderingen als Brandevoort in Helmond daargelaten, wordt teveel van hetzelfde en teveel middelmaat gebouwd. De consument van tegenwoordig heeft behoefte aan maatwerk en kwaliteit. Hij wil zich kunnen identificeren met zijn woning en zijn woonomgeving. Particulier opdrachtgeverschap vind ik een uitstekend middel om dat maatwerk handen en voeten te geven. Daarom streef ik ernaar dat vanaf 2005 een derde van de huizen in opdracht van particulieren gebouwd wordt".

GEEN APPLAUS

De ideeën van Remkes werden door gemeenten, projectontwikkelaars en woningcorporaties niet met applaus ontvangen. Remkes: "Ze hielden de boot af. Vaak met smoesjes als dat mensen het niet zouden willen. Nou, als er ergens vrije kavels worden uitgegeven zijn mensen bij wijze van spreken bereid om een week tevoren op de stoep van het gemeentehuis te kamperen. Ik had ook geen hartelijke instemming verwacht, want hun belangen zijn in het geding". Remkes wil zijn ambities via bestuurlijk overleg realiseren. Vorig jaar heeft hij in negentien regio's verstedelijkingsgesprekken gevoerd. Daar stond particulier opdrachtgeverschap op de agenda. Dit najaar gaat hij weer op pad voor zo'n serie gesprekken. Remkes: "Dan wil ik concrete afspraken maken over particulier opdrachtgeverschap voor de periode 2005 - 2010. Ik wil boter bij de vis. Geen zwitsers, geen geld. Gemeenten die niet daadwerkelijk in beweging

komen om handen en voeten te geven aan het particulier opdrachtgeverschap krijgen wat mij betreft een groot probleem". In een brief aan de Tweede Kamer kondigt hij aan dat hij in dat geval rijkssubsidies voor Vinex-locaties terugvordert en geen gelden uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing zal toekennen.

Veel gemeenten zeggen dat ze de beleidsdoelen van Remkes niet kunnen realiseren omdat niet zijzelf maar projectontwikkelaars veel grond in handen hebben. Die vlieger gaat volgens Remkes binnenkort niet meer op als de nieuwe (brede) exploitatievergunning wordt ingevoerd. Daarmee kunnen gemeenten projectontwikkelaars dwingen een derde van hun bouwgrond beschikbaar te stellen aan particulieren.

Als Remkes zijn ambities niet via bestuurlijk overleg kan realiseren komt hij met nieuwe wetgeving in de vorm van een Wet Bevordering Particulier Opdrachtgeverschap of een Wet voorkeursrecht particulieren. Remkes: "Ik wil laten zien dat het de rijksoverheid ernst is".

DOGMATISCH

Wat vinden gemeenten, projectontwikkelaars en woningcorporaties van Remkes' gehamer op particulier opdrachtgeverschap? Jan Fokkema, directeur van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom), Jan van der Voet, hoofd Wonen en Economie van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en Hans van Harten, directeur van Aedes vereniging van woningcorporaties zijn alle drie voor meer zeggenschap en keuzevrijheid van woonconsumenten en vinden dat particulier opdrachtgeverschap daar een bijdrage aan kan leveren. Ze waarschuwen echter voor overspannen verwachtingen en vinden dat Remkes zijn 33% teveel tot een dogma verheven heeft. Van der Voet: "Wij zitten in onze maag met dat streefgetal. Het domineert de discussie te veel. Daardoor is er te weinig oog voor praktische problemen". Van Harten

Projectontwikkelaar:

"Veel mensen willen niet zozeer een vrije kavel alswel een grotere, liefst vrijstaande woning"



AMSTERDAM LOGENSTRAAT VOOROORDELEN

Enkele vooroordelen over particulier opdrachtgeverschap: er zijn alleen vrije kavels beschikbaar bij nieuwe uitbreidingen, vooral buiten de Randstad; ze leiden vaak tot lage(re) bebouwingsdichtheden; de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit laat te wensen over. Amsterdam logenstraft deze vooroordelen. In 1996 gaf de gemeente op een binnenstedelijke locatie,

namelijk het schiereiland Borneo in het Oostelijke havengebied, 60 vrije kavels uit. De bebouwingsdichtheid bedroeg 100 woningen per hectare. Voor de vrije kavels golden dezelfde eisen als voor de rest van de bebouwing op Borneo. Landschapsarchitect Adriaan Geuze had daarvoor een stedenbouwkundige visie ontwikkeld met de historische binnenstad van Amsterdam als uitgangspunt. Die visie werkte hij uit in een verkavelingsmodel van laagbouw in hoge dichtheden. Geuze wilde een straatbeeld dat continuïteit en afwisseling verenigde.

Een stedenbouwkundig begeleidingsteam onder zijn leiding bewaakte de stedenbouwkundige kwaliteit en beoordeelde bouwplannen voordat ze naar de Welstandscommissie gingen. Architecten moesten zich aan gedetailleerde voorschriften houden. Enkele voorbeelden: bouwhoogte tussen 10,65 en 11,25 meter N.A.P., verplichte verdiepingshoogte van de onderste bouwlaag van 3,5 meter, hemelwaterafvoer binnen gevelvlak tenzij deze wordt gebruikt als bijzonder expressiemiddel, erkers alleen aan de waterzijde en met een maximale diepte van 50 cm. De huizen kwamen in 1999 gereed. In het algemeen zijn bewoners en gemeenten erg tevreden over dit experiment met vrije kavels. Wel voelden sommige kaveleigenaren zich teveel beperkt door de gedetailleerde voorschriften van de gemeente en heeft het bouwproces een wissel getrokken op hun persoonlijk leven. De gemeente vond het toetsen van bouwplannen erg tijdrovend.

vraagt zich af of zoveel mensen het hele bouwproces zelf willen sturen of alleen meer zeggenschap willen. Hij vindt consumentgericht bouwen veel belangrijker.

ROMPSLOMP

Fokkema vindt dat de projectontwikkelaars te weinig kansen krijgen te bewijzen dat zij consumenten voldoende keuzevrijheid en zeggenschap kunnen bieden. "Projectontwikkelaars zijn hard bezig met consumentgericht bouwen, maar doordat Remkes een derde van de nieuwbouw reserveert voor particulier opdrachtgeverschap, belemmert hij de concurrentie tussen eigenbouw en

consumentgerichte projectontwikkeling. Veel mensen willen niet zozeer een vrije kavel alswel een grotere, liefst vrijstaande woning. Veel mensen die op een vrije kavel gebouwd hebben, zeggen achteraf dat ze daar niet voor gekozen zouden hebben als ze zo'n huis op een andere manier hadden kunnen krijgen. Eigenbouw brengt immers een hoop rompslomp met zich mee. Het probleem is echter dat gemeenten de bouw van grotere huizen door projectontwikkelaars dwarsbomen. Hun gedetailleerde planingsbevoegdheden zouden ingeperkt moeten worden. Ze bemoeien zich met de kaveldeling, soorten huizen, bouwmaterialen enzovoorts".

>

PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP IN SOORTEN EN MATEN

Er zijn meerdere manieren waarop particulieren op hun eigen kavel een huis kunnen bouwen:

• **Traditionele eigenbouw:** de particulier ontwikkelt met een architect een woning, en bouwt deze zelf of met een aannemer.

• **Catalogusbouw:** de particulier zoekt in een catalogus van een bouwonderneming een woning uit of stelt deze samen uit voorbeelden.

• **Systeembouw:** de particulier stelt een woning samen uit gestandaardiseerde componenten.

• **Collectief opdrachtgeverschap:** een groep particulieren ontwikkelt met een architect een woningcomplex en laat dat bouwen door een aannemer.

Niet tot het particulier opdrachtgeverschap behoort het consumentgericht bouwen. Daarbij bouwen projectontwikkelaars of woningcorporaties woningen, maar kunnen kopers of huurders kiezen uit verschillende woninggroottes, gevels, kleurstellingen, bouwmaterialen, woningindelingen enz. Hun invloed gaat verder dan de spreekwoordelijke keuze van de tegels.



Almere zijn daar positieve ervaringen mee opgedaan”.

Volgens Fokkema kunnen projectontwikkelaars hier voor toegevoegde waarde zorgen. “Een projectontwikkelaar kan samen met de gemeente een concept voor een wijk ontwikkelen. Hij kan met zijn projectgewijs ontwikkelde woningen en de aankleding van de openbare ruimte kopers van vrije kavels garanderen dat het nieuwe woonmilieu de uitstraling krijgt die zij ervan verwachten. De vrije kavels kunnen de wijk gevarieerder en aantrekkelijker maken. Zo kunnen ‘Belgische toestanden’ voorkomen worden en ontstaat er een eenheid in verscheidenheid. Projectontwikkelaars kunnen individuele bouwers eventueel

ook begeleiden tijdens het bouwproces. Want daarvoor zijn specifieke deskundigheden nodig waarover burgers doorgaans niet beschikken. Denk maar aan zaken als de keuze van een architect en aannemer, het verkrijgen van vergunningen, het bewaken van het budget enzovoorts”.

Zo probeert Fokkema aan zijn achterban te verkopen dat particulier opdrachtgeverschap ook nieuwe kansen biedt. Dat geldt ook voor Hans van Harten. Huurders die via particulier opdrachtgeverschap naar een koopwoning willen, moeten volgens hem voor ondersteuning een beroep op corporaties kunnen doen. Als ervaren opdrachtgevers kennen zij de klappen van de zweep.

GROTE SMOEZENBOEK

Gemeenten, projectontwikkelaars en woningcorporaties plaatsen nog een heleboel andere kanttekeningen bij Remkes' ambities:

- Veel mensen zouden het particulier opdrachtgeverschap niet aankunnen. Ze weten niet waaraan ze beginnen.
 - Eigenbouw is duurder omdat serieproductie onmogelijk is.
 - Particulier opdrachtgeverschap vertraagt de bouwproductie, zeker in een overspannen arbeidsmarkt waar vaklieden schaars zijn of niet bereid zijn tot maatwerk.
 - Vrije kavels kosten meer (schaarse) ruimte.
 - Particulier opdrachtgeverschap is alleen weggelegd voor de rijkere.
- Remkes wuift ze weg als sprookjes uit het ‘grote smoezenboek’ of geeft aan te werken aan een oplossing. Zo wil hij burgers beter toerusten voor particulier opdrachtgeverschap met een informatiepunt dat het bouwproces in al zijn facetten toegankelijk moet maken voor niet-deskundige burgers. De Vereniging Eigen Huis en Architectuur Lokaal laat hij een Handboek particulier opdrachtgeverschap ontwikkelen. Verder wil hij experimenten en voorbeeldprojecten voor lagere inkomens en collectief opdrachtgeverschap. Het is duidelijk. Remkes zet door.

HENK DONKERS

Inlichtingen:

- Jan Fokkema (Neprom), tel. 070 3866264
- Hans van Harten (Aedes), tel. 035 6268200
- Johan Remkes (VROM), tel. 070 3393982
- Jan van der Voet (VNG), tel. 070 3738516

Ondanks de kritiek wil Remkes onverkort vasthouden aan zijn 33%, ook voor de Randstad. Hij wil druk op de ketel houden. Wel vindt hij dat niet elk nieuwbouwplan aan zijn norm van 33% hoeft te voldoen. Het gaat hem om “de totale nieuwbouwproductie in een regio”. En, als gemeenten en projectontwikkelaars erin slagen met consumentgericht bouwen de vraag naar vrije kavels te vermindere, vindt hij dat “prima”, want hij wil “burgers niet met de haren naar particulier opdrachtgeverschap slepen”. Maar, zo benadrukt hij, “de bewijslast ligt bij gemeenten en projectontwikkelaars”. Dat projectontwikkelaars geen kans krijgen zich te bewijzen, wijst Remkes resoluut van de hand: “Het vasthouden aan dat percentage heeft een buitengewoon stimulerend effect. Ze zijn daardoor serieus aan de slag gegaan met consumentgericht bouwen. En bovendien... ik vraag geen honderd procent particulier opdrachtgeverschap”.

Wel vindt hij dat de projectontwikkelaars een punt hebben als ze vinden dat gemeenten te veel beperkingen opleggen. Remkes: “Hét symbool daarvoor vind ik het vasthouden aan de beukmaat (= breedte van met name flats, red.) van 5,40”.

BELGISCHE TOESTANDEN

Van der Voet vindt dat het wel meevalt met de gedetailleerde beperkingen die gemeenten in de praktijk opleggen. Gemeenten maken volgens hem steeds spaarzamer gebruik van hun bevoegdheden. Het gebrek aan variatie en kwaliteit op Vinex-locaties is volgens hem vooral de schuld van projectontwikkelaars. Daarnaast legt het rijk zelf ook allerlei beperkingen op met zijn bouwvoorschriften. Verder wijst hij erop dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de beeldkwaliteit van wijken. Van der Voet: “Hoe moet je dat bij vrije kavels in goede banen leiden? Vaak kiezen kaveleigenaren een cataloguswoning. Is dat de kwaliteit die we zoeken? Gemeenten experimenteren met nieuwe vormen om de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit te waarborgen. Op het schiereiland Borneo in het Oostelijk havengebied in Amsterdam en in